

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466,479).
- Landesbaurechtsverordnung (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
- Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GoNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 23.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Dörenther Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den 04.04.2000
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung:
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 27.06.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.09.2000 bis 06.10.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tecklenburg, den 06.10.2000
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung/ eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Tecklenburg, den
Bürgermeister Schriftführer

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.11.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den 29.11.2000
Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 21 "Dörenther Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.01.2001 rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den 02.05.2001
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften:
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht schriftlich geltend gemacht worden

Tecklenburg, den
Bürgermeister

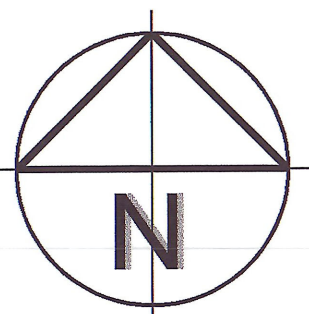
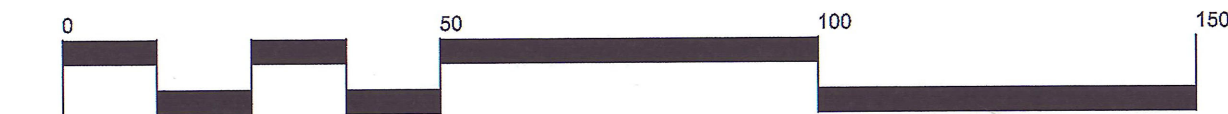
Mängel der Abwägung:
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Tecklenburg, den
Bürgermeister

Planunterlage
Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

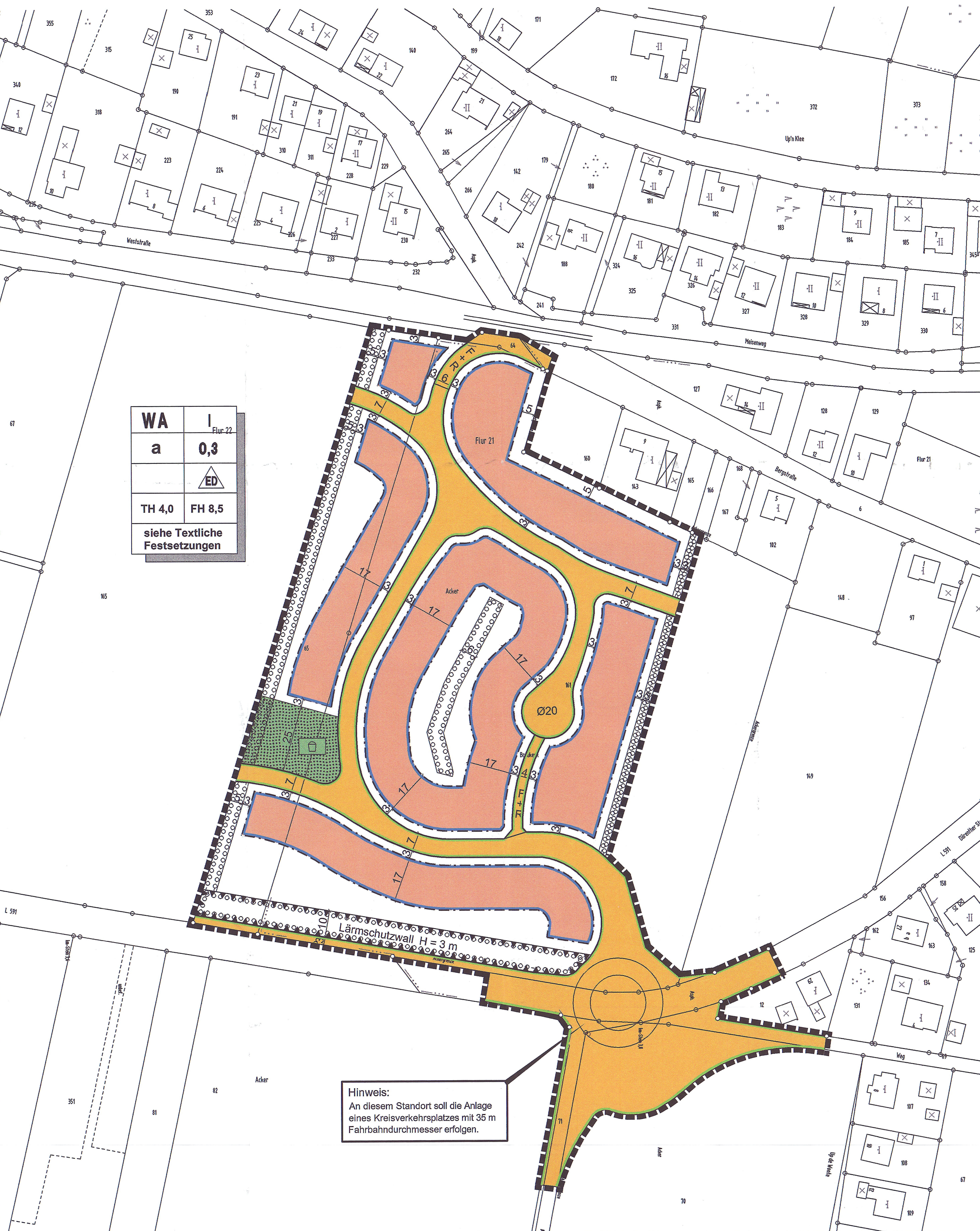
Tecklenburg, den 11.6.2001
Bürgermeister

M. 1:1000



Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt Bebauungsplan Nr. 21 "Dörenther Straße"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Hinweis:
An diesem Standort soll die Anlage eines Kreisverkehrplatzes mit 35 m Fahrbahndurchmesser erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanVO '90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. Textliche Festsetzungen)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

B Baugrenze
a abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
TH max. Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe
FH max. Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe

4. VERKEHRSFLÄCHEN

S Straßenbegrenzungslinie
S Straßenverkehrsfläche
F + R Fuß- und Radweg

5. GRÜNFLÄCHEN

G öffentliche Grünfläche
S Zweckbestimmung: Spielplatz

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

S Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

S Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
S Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 liegt in der Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes "Dörenthe". Die Genehmigungspflichten der vorläufigen Anordnung vom 23.04.1997 sowie später die Verbote und Genehmigungspflichten der endgültigen Festsetzung des Wasserschutzgebietes "Dörenthe" sind zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 BauGB i. V. m. § 86 BauO-NW

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Dörenther Straße".

2. Dachausbildung

2.1 Dachformen
Für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.

2.2 Dachneigung
Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 30° und 48° einhalten. Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

2.3 Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten und Dachzeileinschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufstehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Im Bereich von Terrassen können auf einer Länge von 6 m Einfriedungen mit anderen Materialien verwendet werden. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

4. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankerüsten abzuschirmen. Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Regelungen der Nr. 3 einzuhalten. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankerüsten darf 1,80 m nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) unzulässig.

2. Zahl der Wohnungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. D. h., pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig.

3. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert: Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16 m zulässig.

4. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

4.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittpunkten von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Die Traufhöhe darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwälder.

4.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.

5. Nebenanlagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

6. Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sowie zwischen den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und den ihnen zugewandten Bauflächen unzulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1 In den festgesetzten Baugebieten ist je angefangener 300 m² Grundstückfläche auf dem Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Für die Laubbäume sind nur Arten gemäß der nachfolgenden Liste zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 8).

7.2 Auf den festgesetzten Flächen sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Maßnahmen des ökologischen Fachbeitrages)

8. Pflanzenliste

Folgende Arten sind zulässig:
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Amelanchier ovalis - Echte Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa canina - Hundsrose
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare - Liguster
Ilex aquifolium - Hülse

9. Baugrenzen

Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie zum Beispiel Glashauser und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,0 m und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

3. Es gilt die BauNVO 1990.

4. Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:

- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Solarenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
- Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:
 - Verwendung von Holzfenstern, natur oder offenporig lasiert, auf Baustoffe wie Kunststoff, Aluminium oder Tropenholz ist nach Möglichkeit zu verzichten.
 - positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
 - geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
 - Regenerierbarkeit und Wiederverwertbarkeit,
 - Angemessenheit von Material und Aufwand, d. h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.
- Unnötige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden. Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen. Das hat positive Auswirkungen für:
 - a) den natürlichen Wasserkreislauf,
 - b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
 - c) die Bildung von Grundwasser,
 - d) die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.Außerdem sollten Flachdächer von Garagen und Carports begrünt werden. Es sollten Pflanzsubstrate mit wasserspeichernden Eigenschaften, wie Blähton, Basaltlava oder ähnliches verwendet werden. Allerdings ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 die mangelhafte Versickerungsfähigkeit des Bodens zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung der Gärten sollten heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden, da sie einer Vielzahl von Kleintieren den notwendigen Lebensraum bieten. Es wird empfohlen, eine Kompostierungsstelle auf jedem der Gartengrundstücke vorzusehen. Der gesamte Bodenaushub aus den Baugruben sollte im Gebiet verbleiben und wieder im Gelände eingebaut werden.

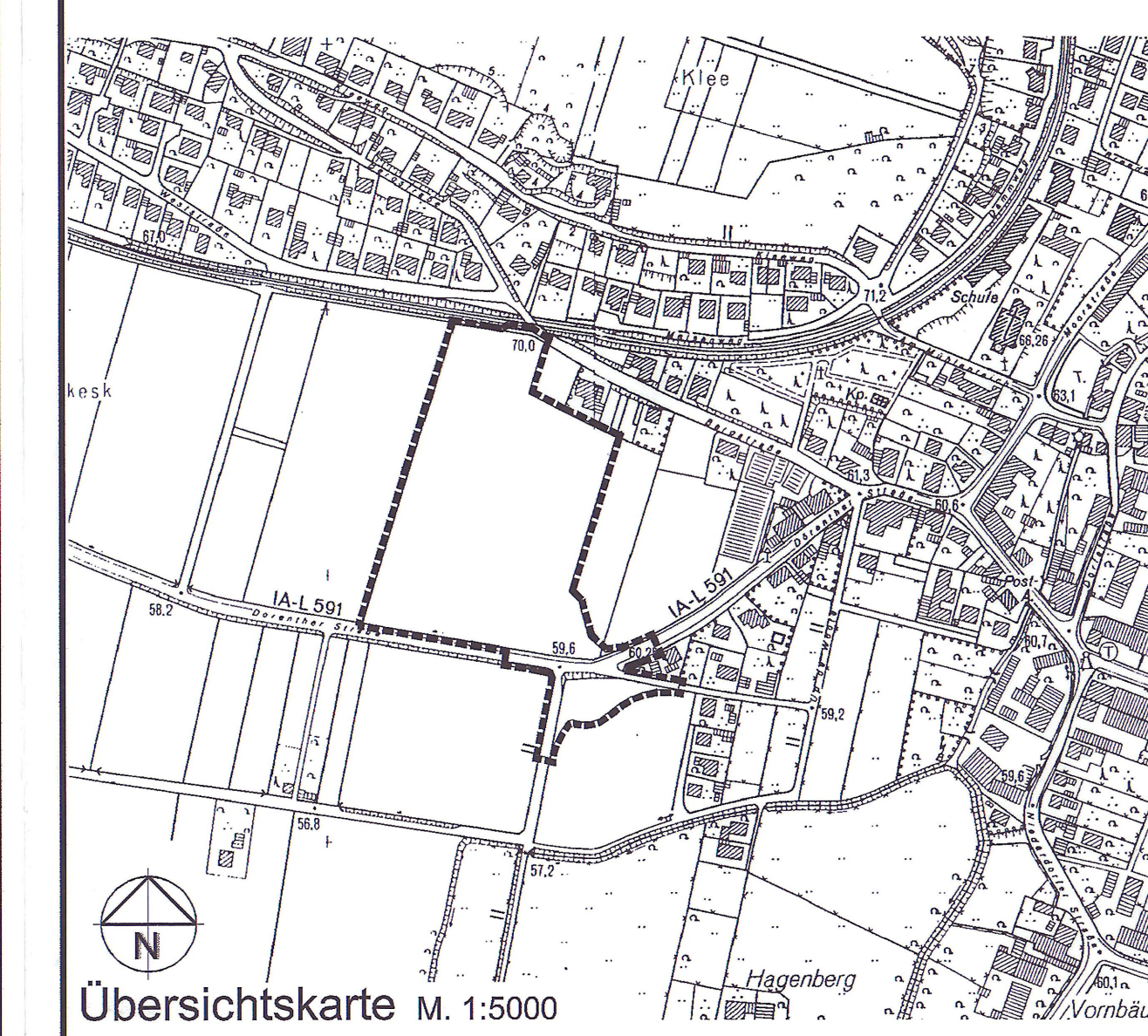
5. Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung:

- Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume eingespart werden.
- Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmespeichersystems können zur Energieeinsparung beitragen.
- Für die Wohnbauflächen sollte die Regen- oder Brauchwassererwärmung vorgesehen werden. Als Speichervolumen sollte je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche 4 m³ zu Grunde gelegt werden. Eine Nutzung kann erfolgen durch eine:
 - Regentonne zur Gartenbewässerung,
 - Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine.

6. Kriminalprävention

Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude nur einbruchshemmende Fenster und Türen zu verwenden.

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt



Bebauungsplan Nr. 21 "Dörenther Straße"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Ausfertigung

Plan Nr.3	Satzung	bearb.: vHMk	M. 1:1000
		Projekt-Nr.: 305.04	
		Gestaltung, den 25.10.2000	
	ingenieurbüro centrup & tovar Beratende Ingenieure GmbH	Rheinler Landstraße 19-21 49078 Osnabrück Telefon 0541/94003-0 Telefax 0541/94003-40	
Stadtplanung	Landschaftsplanung	Wasserwirtschaft	Straßenbau